

**TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**AGGIORNAMENTO DI STIMA DISPOSTO NELL'AMBITO DELLA  
PROCEDURA FALLIMENTARE N. 174/2006**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA GABRIELLA GIAMMONA  
CURATORE: AVV. GIOVANNI TROJA**

**RELAZIONE DI STIMA (Aggiornamento)  
Villa sita in Palermo con accesso da Via G. Lanza di Scalea  
n. 2282 e da Via Federico De Roberto n. 2**



**TRIBUNALE DI PALERMO - SEZIONE FALLIMENTARE**  
**FALLIMENTO N. 174/2006**

**AGGIORNAMENTO RELAZIONE DI STIMA**

1.	CONFERIMENTO INCARICO E MANDATO DI CONSULENZA.....	2
2.	OPERAZIONI DI CONSULENZA .....	2
3.	RISPOSTA AL QUESITO POSTO DAL G.D.....	4
3.1	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	4
3.2	STIMA DELL'IMMOBILE.....	18
4.	CONCLUSIONI.....	22

\* \* \*

**1. CONFERIMENTO INCARICO E MANDATO DI CONSULENZA**

Con provvedimento del 27/06/2018 (trasmesso al C.T.U. con p.e.c. del 24/07/2018) il G.D., Dr.ssa Gabriella Giammona, vista l'istanza del Curatore, Avv. Giovanni Troja, del 14/06/2018 con la quale si richiedeva di “*conferire incarico al CTU al fine di procedere all'aggiornamento della relazione di stima della villa sita in Palermo, con accesso da Via Lanza di Scalea n. 2282 e da Via Federico De Roberto n. 2*”, ha nominato lo scrivente C.T.U., Ing. Maurizio Sulli, “*al fine di procedere ad una stima sommaria funzionale all'aggiornamento, ove ritenuto necessario, del valore di stima dell'immobile acquisito all'attivo fallimentare*”.

\* \* \*

**2. OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Le operazioni di consulenza propedeutiche all'aggiornamento della relazione di stima hanno avuto inizio in data 17/12/2018, alle ore 16:00 presso l'unità immobiliare oggetto di mandato sita in Palermo avente accesso da Via G. Lanza di Scalea n. 2282, nonché da Via F. De Roberto n. 2 (v. Allegato 1.1).

In tale occasione erano presenti:

- l'avv. Antonio Cucinella intervenuto in sostituzione del Curatore, Avv. Giovanni Troja;



- il geom. --- Omissis ---.

Nel corso del sopralluogo si è documentato lo stato attuale dei luoghi con diverse riprese fotografiche e si è proceduto con l'esecuzione di rilievi metrici di dettaglio.

\* \* \*

Con nota trasmessa a mezzo p.e.c. al Curatore in data 29/01/2019 (v. Allegato 1.2) il C.T.U., facendo seguito al sopralluogo del 17/12/2018, ai rilievi metrici eseguiti in quella sede ed alle elaborazioni effettuate, ritenuto opportuno / necessario *“il ricorso all'ausilio di un esperto topografo ai fini della misurazione dell'estensione reale del lotto di terreno in cui insiste la villa ed al suo inquadramento catastale ...”*, ha chiesto di essere autorizzato a procedere in tal senso.

\* \* \*

Con provvedimento del 15/04/2019 il G.D., vista l'istanza del 12/04/2019 del Curatore, Avv. Giovanni Troja, recante tra gli allegati la nota del C.T.U. trasmessa con p.e.c. del 29/01/2019, ha autorizzato il Consulente Tecnico di Ufficio a nominare un esperto topografo al fine di procedere alla misurazione dell'estensione reale del lotto di terreno in cui insiste l'immobile sito in Palermo con accesso da Via Lanza di Scalea n. 2282 e da Via Federico De Roberto n. 2 ed al suo inquadramento catastale.

\* \* \*

Individuato l'Ausiliario (esperto topografo) nella persona del Geom. Gaetano Carlino, previo concordamento della data di esecuzione della misurazione dell'estensione reale del lotto di terreno con strumentazione topografica, le operazioni peritali sono proseguite in data 23/07/2019 per l'effettuazione di detta attività presso l'immobile sito in Palermo avente accesso da Via Lanza di Scalea n. 2282 e da Via Federico De Roberto n. 2 (v. Allegato 1.3) alla presenza:

- dell'avv. Antonio Cucinella intervenuto in sostituzione del Curatore, Avv. Giovanni Troja;



- del geom. --- Omissis ---.

\* \* \*

Nel corso del sopralluogo l'Ausiliario del C.T.U. ha proceduto con l'esecuzione del rilievo celerimetrico autorizzato con l'ausilio di strumentazione topografica (Base e Rover GPS Topcon). Inoltre sono stati effettuati ulteriori rilievi metrici e fotografici.

\* \* \*

In sede di redazione del verbale delle operazioni peritali il Geom. --- Omissis ---:

- ha dichiarato che *“il lotto recintato lato opposto alla strada (ex proprietà Megna, oggi confiscata e di proprietà dell’Agenzia del Demanio) ha un confine di fatto che è materializzato con un arretramento di circa 3,50 m lato opposto a Via De Roberto e 2 m circa lato Via De Roberto”*;
- ha precisato che *“l’attuale strada Via De Roberto è privata e si è originata dall’arretramento dei fondi finitimi ed è gravata da servitù di passaggio (fognatura, acquedotto, elettrica, telefonica, etc.) dei servizi a rete condominiali”*;
- ha fatto presente che *“l’unità immobiliare fa parte del complesso condominiale oggi denominato “Scalea 1” composto da 31 unità immobiliari con spese bimestrali pari a 95 € (pulizia, giardiniere, illuminazione strade, etc.)”* ed ha precisato che non vi è *“regolamento condominiale”*.

\* \* \*

### **3. RISPOSTA AL QUESITO POSTO DAL G.D.**

#### **3.1 DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE**

L’immobile oggetto del presente aggiornamento di stima è sito in Palermo, ha accesso da Via G. Lanza di Scalea n. 2282 e da Via F. De Roberto n. 2 (v. Allegato 2, Immagine satellitare estratta da Google Earth e Foto n. 1, n. 2.1 e n. 2.2), è attualmente distinto al Catasto



Fabbricati al foglio 8, p.lla 1070, sub 5, categoria A/7<sup>1</sup> (v. Allegato 3.1 – Stralcio foglio di mappa, Allegato 3.2 – Visura catastale ed Allegato 3.3 – Planimetria catastale) ed è costituito da una villa composta da piano seminterrato (dell'altezza utile pari a circa 3,10), piano rialzato (dell'altezza utile pari a circa 3,25), oltre pertinenze esclusive di ornamento ed a servizio dell'unità immobiliare (spazi pertinenziali esterni in parte a verde ed in parte pavimentati, garage, locale tecnico contiguo, ambienti da regolarizzare posti al di sopra del box, n. 2 logge, spazio compreso tra il solaio di piano rialzato e la copertura a falde della villa - v. Allegato 2, Documentazione fotografica), facente parte del complesso condominiale oggi denominato "Scalea I", secondo quanto dichiarato a verbale dal Geom. --- Omissis ---.

L'accesso alla villa si ha per il tramite di n. 2 cancelli carrabili di cui uno posto in corrispondenza di Via G. Lanza di Scalea n. 2282 e l'altro in corrispondenza di Via F. De Roberto N. 2, strada privata interna al complesso condominiale che si diparte da Via G. Lanza di Scalea ove è presente un cancello (Allegato 2 – Foto n. 1 e n. 2).

\* \* \*

Sulla scorta dei sopralluoghi eseguiti si dà atto che l'unità immobiliare oggetto del presente aggiornamento di stima si sviluppa su due livelli di piano (v. Allegati 4.1 e 4.2 – Planimetrie redatte dal CTU) aventi la seguente distribuzione interna:

- **piano seminterrato** ove sono presenti i seguenti ambienti: tavernetta munita di camino (v. Allegato 2 – Foto nn. 38-40), n. 3 piccoli ambienti (v. Allegato 2, Foto nn. 43-

<sup>1</sup> Dalla visura storica per immobile eseguita al catasto terreni è emerso che la particella 1070, foglio foglio 8 del comune di Palermo (Catasto Fabbricati) deriva dalla particella 1070 del C.T. della estensione catastale di 2.000 mq (dato derivante da Tipo mappale del 3/11/1995 in atti dal 3/11/1995 T.M. 4912/95), Ente Urbano dal 3/11/1995. Essa si è originata dalla soppressione della particella 1080 del foglio 8 del Comune di Palermo (in visura si rinviene il seguente riferimento: tipo mappale del 23/10/1987 in atti dal 3/11/1995 T.M. 11629/87). A sua volta la particella 1180 del foglio 8 del Comune di Palermo, sempre indicata in visura per una estensione catastale pari a 2.000 mq, deriva dal frazionamento dell'11/05/1980 in atti dal 19/09/1994 che ha variato gli immobili indicati nella visura che si riporta in Allegato 3.4 e, andando a ritroso nel tempo, dalla originaria particella 109 di maggiore estensione.

Dall'esame dell'elaborato planimetrico del foglio 8, p.lla 1070 risulta, inoltre, che il lotto di terreno n. 20 oggetto di assegnazione in favore del sig. --- Omissis --- era quello distinto al C.T. al foglio 8, p.lla 109/f (v. Allegato 3.5).



45), corpo scala (v. Allegato 2, - Foto n. 41), w.c. (v. Allegato 2 – Foto 42) ed ampio locale di sgombero e/o di deposito interamente al grezzo ed accessibile dall'esterno per il tramite di portone scorrevole metallico (v. Allegato 2 – Foto n. 4 e nn. 35-37). Si precisa che il vano porta segnato nella planimetria catastale in atto è chiuso da conci di tufo (v. Allegato 2, Foto n. 35).

- **piano rialzato** ove sono presenti i seguenti ambienti: salone ad L direttamente comunicante con l'ingresso (v. Allegato 2 – Foto nn. 21-23), cucina accessibile dal salone e dal disimpegno (v. Allegato 2, Foto n. 24), corridoio/disimpegno (v. Allegato 2, Foto n. 26), n. 3 vani (v. Allegato 2, Foto n. 25, n. 27 e n. 30), w.c.b., (v. Allegato 2, Foto n. 28), w.c.d. (v. Allegato 2, Foto n. 29), terrazza perimetrale scoperta (v. Allegato 2, Foto nn. 17-20). Si accede al piano rialzato per il tramite di una rampa di scale esterna (v. Allegato 2, Foto n. 17). E' presente un corpo scala che collega internamente il piano rialzato alla tavernetta. L'intercapedine presente tra la copertura a falde e l'estradosso del solaio di piano rialzato è accessibile ed ispezionabile per il tramite di una scala retrattile munita di botola posta in corrispondenza del disimpegno. Detta intercapedine ha altezza compresa tra 0 m e 2,60 m circa, secondo i grafici allegati alla pratica di condono (v. Allegato 2, Foto nn. 31-34).

\* \* \*

In una porzione degli spazi pertinenziali esterni che, si precisa, sono su più livelli ed in parte a verde (sono presenti essenze arbustive, alberi, piante, vegetazione spontanea – v. Allegato 2, Foto nn. 1-8 e n. 15) ed in parte pavimentati (con semplice battuto cementizio o con pavimentazioni da esterni – v. Allegato 2, Foto nn. 1-8 e nn. 15-17) sono presenti un piano cottura ed un forno (v. Allegato 2, Foto n. 16), n. 2 piccole tettoie con copertura a falde munite di pilastri (v. Allegato 2, Foto n. 5) disposte simmetricamente rispetto alla scala di accesso al piano rialzato, nonché un corpo di fabbrica indipendente così composto:

- **al piano seminterrato**: da un locale di sgombero destinato in parte a box accessibile per il tramite di porta metallica basculante ed in parte a locale tecnico (allo stato privo di porta) – v. Allegato 2, Foto n. 4, n. 6, n. 9 e n. 10 ed All. 4.3;



- **al piano rialzato** (non riportato nella planimetria catastale né oggetto dell'istanza di condono 7397/bis del 31/12/1986 – v. Allegati 6.2 e 6.3) ove sono presenti un ambiente principale munito di pavimentazione in marmo e due piccoli ambienti al grezzo e privi di infissi posti a quota inferiore a raggiungibili per il tramite di scalinata interna – v. Allegato 2, Foto n. 4, n. 8, nn. 11-14.

\* \* \*

### **Superficie commerciale:**

Nel corso del sopralluoghi eseguiti in data 17/12/2018 ed in data 23/07/2019 presso l'immobile oggetto del presente mandato si è proceduto con rilevazioni di dettaglio, effettuando oltre a rilievi metrici interni anche rilievi esterni (con strumentazione topografica) al fine di poter tenere conto per via diretta (e non ricorrendo agli usuali coefficienti empirici ordinariamente utilizzati per determinare la superficie lorda a partire da misurazioni afferenti alla superficie netta dei singoli ambienti interni) dell'effettiva incidenza in pianta dei tramezzi, dei pilastri e dei tompagni (da computare fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e, nel contempo, della metà di eventuali pareti comuni con altre proprietà.

Nel contempo, ottenuta l'autorizzazione del Giudice alla misurazione della superficie reale del terreno, si è anche proceduto con rilievi esterni e del lotto con l'utilizzo di strumentazione topografica anche al fine di verificare la sussistenza o meno di uno scostamento tra la superficie catastale (pari a 2.000 mq, secondo quanto esposto nella visura eseguita al catasto terreni) e la superficie reale del terreno pertinenziale per come in atto delimitato da recinzioni e costituente porzione dell'area di sedime di Via Federico De Roberto.

\* \* \*

Ciò premesso, sulla scorta dei sopralluoghi complessivamente svolti e delle risultanze della relazione dell'Ausilio topografo del C.T.U. autorizzato dal G.D. con provvedimento del 15/04/2019 nell'ambito del presente aggiornamento di stima, nell'ambito del presente elaborato è possibile dare analiticamente atto che:



- la superficie reale materializzata dalle recinzioni rinvenute sui luoghi, costituite da muretti sormontati da ringhiere metalliche, è pari a **1.777 mq** (v. Allegato 8, Relazione dell'Ausiliario del CTU del 25/11/2019);
- dalla sovrapposizione eseguita dall'Ausiliario del C.T.U. con lo stralcio di mappa catastale è emerso che **91 mq** di superficie della particella catastale 1070 costituiscono in punto di fatto area di sedime di porzione della Via Federico De Roberto e non area a verde e/o giardino annesso alla villa (v. Allegato 8).

Inoltre, dal rilievo eseguito con strumentazione topografica è emerso che **171 mq** della superficie della suddetta particella 1070 risultano di fatto annessi a proprietà contigua distinta in catasto al foglio 8, p.lla 1071. Nel rimettere alle superiori valutazioni del G.D. e del Curatore ogni determinazione in ordine alle eventuali azioni da intraprendere ed a quanto il Tribunale riterrà di segnalare nell'avviso di vendita si precisa, sotto il profilo prettamente tecnico, che ai fini del presente aggiornamento di stima non appare prudentiale, allo stato e salvo diverso parere del G.D., tenere conto della superficie omogeneizzata di detta porzione di terreno seguendo il criterio riportato al successivo punto 10 non essendovi, ad oggi, certezza per l'eventuale aggiudicatario di poterne conseguire la restituzione a seguito della instaurazione di un giudizio.

I restanti confini lato Via Lanza di Scalea e lato p.lla 402 non danno invece luogo, nel complesso, a riduzione della superficie catastale stante l'attuale allocazione delle recinzioni che in alcuni tratti perimetrano il lotto al di là del limite catastale (v. Allegato 8, Relazione dell'Ausiliario del CTU del 25/11/2019. Il tratto in rosso individua le attuali recinzioni, quello in verde il limite catastale della p.lla 1070).

\* \* \*

Con tutte le precisazioni prima esposte nella seguente tabella si riporta la superficie commerciale dell'unità immobiliare *de quo* rideterminata per tenere conto delle risultanze sia delle nuove misurazioni complessivamente eseguite sia di una revisione





dei coefficienti di omogeneizzazione / ragguglio<sup>2</sup> afferenti alle superfici di ornamento (terrazzo di piano rialzato, n. 2 piccole logge, giardino ed aree pertinenziali alla villa) e di quelle degli accessori, di servizio, di parcheggio (soffitta nei limiti dell'utilità di fatto ritraibile, locali di deposito / sgombero al grezzo, locale tecnico, box, ambienti al di sopra del box da regolarizzare ed in parte al grezzo e privi di infissi).

Descrizione	U.M.	Superficie lorda	Coefficienti di ragguglio	Superficie commerciale
1. Piano seminterrato (Tavernetta, w.c., corpo scala, vani 1, 2, e 3)	mq	204,56	1,00	204,56
2 Piano seminterrato (locale di sgombero al grezzo)	mq	195,40	0,50	97,70
3 Piano rialzato (al netto del corpo scala già considerato in proiezione orizzontale al piano seminterrato)	mq	180,90	1,00	180,90
4. Terrazzo di piano rialzato	mq	205,42	v. punto 3	26,79
5. Soffitta (sola superficie stimata di altezza superiore ad 1,5 m)	mq	36,00	0,20	7,20
6. Box	mq	29,98	0,60	17,99
7. Locale tecnico contiguo al garage	mq	10,45	0,15	1,57
8. Ambienti realizzati sopra il box da regolarizzare ed in parte al grezzo	mq	45,30	0,70	31,71
9. n. 2 Logge / Tettoie	mq	20,15	0,35	7,06
10. Superficie reale terreno delimitato da recinzioni al netto delle costruzioni	mq	1.316,45	v. punto 10	37,33
11. Superficie catastale del terreno asservita a strada e gravata da servitù (passaggio servizi a rete)	mq	91,00	v. punto 11	4,55
<b>Superficie commerciale</b>	<b>mq</b>			<b>617,35</b>
<b>Superficie commerciale in c.t.</b>	<b>mq</b>			<b>617</b>

\* \* \*

<sup>2</sup> I coefficienti di omogeneizzazione / ragguglio utilizzati sono stati individuati facendo riferimento sia ai Criteri per il calcolo della superficie commerciale riportati sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) sia ai coefficienti riportati nel testo "Guida alla stima della abitazioni" edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile, Ed. 1996, Autori: A. Prestinzenza Puglisi – L. Prestinzenza Puglisi.



Per una migliore comprensione dei dati riportati in tabella si precisa che:

1. **Piano seminterrato – parte definita**: La superficie esposta in tabella, pari a **mq 204,56**, corrisponde a quella lorda determinata sulla scorta delle nuove misurazioni complessivamente eseguite e tiene conto dell'ingombro perimetrale esterno delle tompagnature, della proiezione orizzontale del corpo scala interno e della metà delle pareti di separazione con la parte del piano seminterrato al grezzo fruita / destinata a locale di sgombero.
2. **Piano seminterrato – parte al grezzo fruita / destinata a locale di sgombero**:  
La superficie esposta in tabella pari a **mq 195,40** corrisponde a quella lorda determinata sulla scorta delle nuove misurazioni complessivamente eseguite e tiene conto dell'ingombro perimetrale esterno delle tompagnature e della metà delle pareti di separazione con la parte del piano seminterrato definita.  
  
La superficie commerciale, pari a **mq 97,70**, è stata determinata adottando un coefficiente di ragguaglio pari a 0,50 utilizzabile per pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare principale, trattandosi di locale al grezzo destinato a locale di sgombero.
3. **Piano rialzato**: La superficie esposta in tabella, pari a **mq 180,90**, corrisponde a quella lorda determinata sulla scorta delle misurazioni complessivamente effettuate. Essa tiene conto dell'ingombro perimetrale esterno delle tompagnature ed è stata valutata al netto della proiezione orizzontale del corpo scala interno in quanto già considerato al piano seminterrato e ciò in aderenza agli ordinari criteri di calcolo della superficie commerciale riportato in manuali di settore.
4. **Terrazzo di piano rialzato**: La superficie esposta in tabella pari a **mq 205,42** corrisponde a quella lorda determinata sulla scorta delle misurazioni effettuate.  
  
La superficie commerciale, **pari a mq 26,79**, è stata determinata considerando i seguenti coefficienti di omogeneizzazione utilizzabili per terrazze di estensione



superiore a 25 mq: 0,35 fino a 25 mq e 0,10 per la superficie eccedente.

5. **Spazio compreso tra la copertura a falde e l'estradosso di copertura del piano rialzato di altezza superiore ad 1,50 assimilabile a soffitta**: La superficie esposta in tabella, pari a mq 36, corrisponde a quella dello spazio compreso tra la copertura a falde e l'estradosso di copertura del piano rialzato di altezza stimata superiore ad 1,50 m. Si è esclusa la superficie di altezza inferiore ad 1,50 m in quanto essa non rientra nel computo della superficie commerciale.

La superficie commerciale, pari a **mq 7,20**, è stata determinata considerando il coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,20 utilizzato ordinariamente per ambienti pertinenziali a servizio dell'unità immobiliare principale qualora non direttamente ed agevolmente comunicanti e, comunque, per tenere conto dell'utilità ritraibile da porzione di detta intercapedine assimilabile a *soffitta*.

6. **Box**: La superficie esposta in tabella, pari a mq 29,98, corrisponde a quella lorda determinata sulla scorta delle nuove misurazioni complessivamente eseguite e tiene conto dell'ingombro perimetrale esterno delle tompagnature e della metà delle pareti di separazione con il contiguo locale tecnico.

La superficie commerciale, pari a **mq 17,99**, è stata determinata adottando il coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,60 applicabile al caso in esame.

7. **Locale tecnico contiguo al garage**: La superficie esposta in tabella, pari a mq 10,45, corrisponde a quella lorda determinata sulla scorta delle nuove misurazioni complessivamente eseguite e tiene conto dell'ingombro perimetrale esterno delle tompagnature e della metà delle pareti di separazione con il contiguo box.

La superficie commerciale, pari a **mq 1,57**, è stata determinata adottando il coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,15 ordinariamente previsto per locali tecnici.



8. **Ambienti soprastanti rispetto al box ed al locale tecnico in parte al grezzo:** La superficie esposta in tabella, pari a mq 45,30, corrisponde a quella lorda determinata sulla scorta delle misurazioni effettuate e tiene conto dell'ingombro perimetrale esterno.

La superficie commerciale, pari a **mq 31,71**, è stata determinata adottando un coefficiente di ragguaglio pari a 0,70 per tenere conto del livello di finitura in atto esistente e del fatto che si tratta di ambienti accessori / pertinenziale.

9. **N. 2 logge:** La superficie esposta in tabella pari a mq 20,16 corrisponde a quella lorda determinata sulla scorta delle misurazioni complessivamente effettuate.

La superficie commerciale, pari a **mq 7,06**, è stata determinata considerando un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,35 ordinariamente previsto per logge, portici e patii.

10. **Superficie reale del terreno delimitato da recinzioni:** La superficie esposta in tabella, pari a **mq 37,33**, è stata determinata a partire dalla superficie reale risultante dal rilievo eseguito (v. Allegato 8) valutata al netto delle costruzioni che, si precisa, è risultata pari a mq 1.316,45 (mq 1.777 – mq 399,96 – mq 29,98 – mq 10,45 – mq 20,16). Si è, quindi, proceduto alla omogeneizzazione di detta area facendo riferimento alla bibliografia tecnica consultata ritenuta la più confacente al caso in studio ed, in particolare, considerando il 10% della superficie fino a 100 mq, il 5% da 101 mq a 200 mq ed il 2% per superfici eccedenti detto limite (da 201 mq a 1.316,45 mq), così pervenendo ad una superficie omogeneizzata pari a **37,33 mq** ( $(100,00 \text{ mq} \times 0,10 + 100 \text{ mq} \times 0,05 + ((1.316,45 \text{ mq} - 100 \text{ mq} - 100 \text{ mq}) \times 0,02))$ ).

11. **Superficie reale del terreno in atto costituente area di sedime di parte di Via De Roberto:** La superficie esposta in tabella pari a mq 4,55 è stata determinata a partire dalla superficie reale risultante dal rilievo effettuato (v. Allegato 8) che, si



precisa, è risultata essere pari a mq 91.

Si è, quindi, proceduto alla relativa omogeneizzazione di detta superficie, considerando il 5% della superficie. Considerato che detta porzione di terreno della p.lla catastale 1070 costituisce viabilità condominiale ed è gravata da servitù di passaggio di mezzi, persone ed impianti a rete per come, peraltro, emerso nel corso delle operazioni peritali del 23/07/2019, il coefficiente riferito a giardini / spazi esterni recintati di ville e villini già utilizzato al precedente punto 10 e pari a 0,10 fino a 100 mq, è stato ragionevolmente ridotto del 50%.

\* \* \*

**Finiture interne e dotazioni impiantistiche (v. Allegato 2, Documentazione fotografica)**

Il piano rialzato dell'unità immobiliare oggetto di stima e gli ambienti definiti del piano seminterrato (tavernetta, w.c. e n. 3 piccoli ambienti) sono pavimentati con piastrelle in ceramica e muniti di zocchetto battiscopa. Il pavimento e le pareti dei 2 bagni e della cucina sono rivestiti con piastrelle in ceramica. Le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti definiti sono intonacati (finitura a gesso) e tinteggiati con pitture lavabili. Gli infissi esterni sono in legno douglas, quelli interni sono in legno tamburato di colore bianco panna. Il portoncino di ingresso alla villa è in legno verniciato.

L'immobile è dotato degli impianti ordinari tipici del segmento immobiliare in esame (elettrico, telefonico, citofonico, idrico, di scarico, etc.) coevi all'epoca di realizzazione della costruzione e, quindi, da adeguare alle normative attualmente vigenti. E' presente un camino in corrispondenza della tavernetta. Per ciò che attiene agli impianti occorre anche evidenziare che quelli presenti al piano seminterrato sono stati in parte oggetto di atti vandalici e, quindi, dovranno essere comunque oggetto di interventi / lavori.

Il corpo scala interno di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano rialzato è rivestito in marmo ed è munito di zocchetto battiscopa anch'esso in marmo.

\* \* \*

**Caratteristiche strutturali e finiture esterne (v. Allegato 2, Documentazione fotografica)**

La villa ed il corpo di fabbrica accessorio presentano struttura portante in c.a. e solai in



latero-cemento. La muratura diOMPagnamento dei prospetti è rifinita con intonaco civile per esterni di colore bianco, i parapetti dei terrazzi sono sormontati da elementi in cotto, i tramezzi interni sono stati realizzati con elementi in segato tufo ed iOMPagnoni in conci di tufo. La copertura della villa è del tipo a falde. La terrazza perimetrale è pavimentata ed è munita di parapetto in muratura e di zocchetto battiscopa.

\* \* \*

### **Stato d'uso e manutenzione – v. Allegato 2. Documentazione fotografica**

Nel corso dei sopralluoghi eseguiti è stato possibile riscontrare che parte degli intonaci di prospetto, delle relative tinteggiature, delle strutture in c.a., delle pavimentazioni esterne, degli infissi esterni, delle copertine del terrazzo e dei muretti esterni risentono degli effetti degradanti del tempo o di danneggiamenti e necessitano di interventi manutentivi anche in considerazione dell'epoca di edificazione dell'immobile in argomento che risale agli anni ottanta.

Nello specifico si segnala che in occasione degli accessi svolti è, tra l'altro, emerso che:

1. la porzione al grezzo del piano seminterrato accessibile per il tramite di portone metallico scorrevole e destinata a locale di sgombero si trova in uno stato d'uso e manutenzione che si può ritenere normale ed ordinario in relazione all'epoca di edificazione della costruzione ed alla sua destinazione (v. Allegato 2, Foto nn. 35-37);
2. la porzione definita del piano seminterrato accessibile sia dall'esterno che dall'interno per il tramite di corpo scala si trova solo localmente in uno stato d'uso e manutenzione che si può ritenere normale ed ordinario in relazione all'epoca di edificazione della costruzione (v. Allegato 2, Foto n. 38, n. 41 e n. 42). Una parte del piano seminterrato è infatti interessato da locale distacco degli intonaci e/o delle tinteggiature in corrispondenza dei soffitti conseguenti a processi di umidità e/o infiltrazione di acqua meteorica nonché di quadro fessurativo in corrispondenza delle pareti che, in alcune zone, è stato oggetto di locale sarcitura (v. a titolo esemplificativo Allegato 2, Foto n. 39 e n. 40 ritraenti porzione della tavernetta). Si ribadisce, nel contempo, che il piano seminterrato è stato oggetto in passato di azioni vandaliche che hanno comportato il locale danneggiamento del rivestimento in piastrelle di un



- ambiente (v. Allegato 2, Foto n. 44) nonché l'asportazione dei fili elettrici, delle piastre radianti, dei collettori, la rovina degli intonaci, etc.;
3. la scala di accesso al piano rialzato ed i muretti della terrazza di piano rialzato devono essere oggetto di interventi manutentivi in conseguenza di processi di ossidazione delle armature metalliche che hanno dato luogo a distacco del cls copriferro con conseguente deterioramento / fessurazione degli intonaci (v. a titolo esemplificativo Allegato 2, Foto nn. 17-20). Alcune porzioni della pavimentazione della terrazza perimetrale di piano rialzato sono mancanti (v. a titolo esemplificativo Allegato 2, Foto n. 19 e n. 20). Al di sopra dello zocchetto battiscopa è evidente la proliferazione di muffe e gli intonaci dei muretti del terrazzo necessitano di interventi manutentivi (v. a titolo esemplificativo, Allegato 2, Foto nn. 17-20);
  4. gli ambienti interni del piano rialzato si trovano in uno stato d'uso e manutenzione che si può ritenere normale ed ordinario in relazione all'epoca di edificazione della villa (anni ottanta). Lungo la parte bassa delle pareti perimetrali è però localmente presente uno sfarinamento della pellicola pittorica e/o dell'intonaco (v. Allegato 2, Foto n. 21 e n. 30);
  5. l'intercapedine presente tra il tetto a falde ed il solaio di copertura del piano rialzato raggiungibile per il tramite di scala retrattile a soffitto con botola posta in corrispondenza del disimpegno si presenta in uno stato d'uso normale ed ordinario e comunque compatibile con l'epoca di costruzione della villa (v. Allegato 2, Foto nn. 31-34);
  6. l'ambiente destinato a box risente degli effetti degradanti del tempo e presenta locali ossidazioni delle armature dei travetti del solaio e/o distacchi di intonaco. La porta basculante di accesso al box deve essere oggetto di intervento di riparazione e/o riallineamento (v. Allegato 2, Foto n. 6 e n. 9). Il locale tecnico contiguo al box è privo di vano porta e l'intonaco è alquanto sfarinato e degradato (v. Allegato 2, Foto n. 10);
  7. gli ambienti soprastanti al box ed al contiguo locale tecnico che, si precisa, a meno della pavimentazione dell'ambiente più ampio e della stesura degli intonaci sono in buona parte non completamente definiti e per ciò che attiene all'impianto elettrico



privi di fili, frutti, placche e sottopiacca (v. Allegato 2, Foto nn. 12-14) sono interessati da significative infiltrazioni di acque meteoriche che localmente hanno dato luogo al distacco e/o al degrado degli intonaci ed alla proliferazione di agenti biodeteriogeni (muffe verdi e/o nero-verdastre) visibili marcatamente nei prospetti esterni. Mancano inoltre le porte interne (v. Allegato 2, Foto n. 4, n. 6, n. 8 enn. 11-14).

\* \* \*

### **Titolo di proprietà**

Il bene *de quo* è stato edificato su di un lotto di terreno (foglio 8, p.lla 109/f, dell'estensione catastale pari a 20 are, ossia 2.000 mq, lotto n. 20) pervenuto al sig. --- Omissis --- a seguito di “*Contratto di assegnazione da parte della Cooperativa “Libertà” a proprio socio*” autenticato nelle firme il 07/07/1988 in Palermo dal Notaio Francesco Pizzuto, repertorio 31521, raccolta n. 10726, registrato in Palermo 20/07/1988 al n. 887 e trascritto il 21/07/1988 ai nn. 31744/23816. Si rinvia al detto contratto di assegnazione per approfondimenti in ordine ai millesimi di proprietà ed a tutte le pattuizioni, regolamentazioni, etc. ivi riportate (v. Allegato 7).

\* \* \*

### **Situazione urbanistica**

In data 29/12/1978 il Comune di Palermo, visto il progetto approvato dalla C.E. l'08/11/1978, ha rilasciato la concessione edilizia n. 3140 per la “*costruzione di una casa unifamiliare composta da parziale piano cantinato e piano rialzato*” (v. Allegato 5).

\* \* \*

A seguito di richiesta di accesso agli atti del 13/02/2019 (v. Allegato 6.1), lo scrivente C.T.U. ha preso visione della pratica di condono presentata dal sig. --- Omissis --- ai sensi della L. 47/1985, assunta al protocollo 7397/bis del 31/12/1986 del Comune di Palermo con la quale l'istante ha richiesto la sanatoria per opere realizzate in difformità alla C.E. n. 3140 del 29/12/1978 (v. Allegato 6.2). Dalla relazione tecnica rinvenuta tra gli allegati





all'istanza di condono risulta che la difformità rispetto al progetto approvato consiste “nel piano seminterrato e nella maggiore superficie del piano rialzato” (v. Allegato 6.3, doc. 3). Si segnala infine che l'oblazione autodeterminata nell'istanza di sanatoria, pari a € 10.181.000, è stata versata con la maggiorazione del 21% (v. Allegato 6.3, doc. 1).

\* \* \*

Successivamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria (Pratica n. 7397/bis del 31/12/1986), il sig. --- Omissis --- in data 07/03/1995 – Prot. 6649 ed “*al fine di proseguire l'esame istruttorio della pratica di condono edilizio ...*” (v. Allegato 6.3) ha trasmesso al Comune di Palermo, Settore Condono: **1)** Copia autentica in bollo del titolo di proprietà;

**2)** attestazione dei versamenti dell'oblazione autodeterminata; **3)** documentazione fotografica; **4)** n. 7 copie degli elaborati grafici; **5)** relazione tecnica illustrativa; **6)** dichiarazione sullo stato dei lavori.

L'aggiudicatario dovrà, pertanto, proseguire l'iter istruttorio della pratica *de quo* fino al suo completamento assumendosi l'onere economico delle ulteriori spese occorrenti per la completa definizione della pratica di sanatoria nonché l'alea di rischio eventualmente connesso al mancato conseguimento della Concessione Edile in sanatoria, atto amministrativo il cui rilascio resta, ovviamente, subordinato al parere che verrà espresso dal Comune di Palermo solo a seguito del completamento dell'istruttoria della pratica.

\* \* \*

Si segnala, nel contempo, che dall'esame della documentazione fotografica allegata all'istanza di condono n. 7397/bis del 31/12/1986 e dai grafici di progetto risulta l'assenza della costruzione realizzata al di sopra del locale box e del locale tecnico per come rinvenuta *in situ* (v. Allegato 6.3, doc. 2).

Trattandosi di bene caduto in fallimento (procedura concorsuale) l'aggiudicatario potrà avvalersi del disposto di cui all'art. 40 della L. 47/1985 e ss.mm.ii. nel rispetto dei termini ivi previsti restando, in ogni caso, l'onere economico da sostenere sia per l'ipotesi in cui l'immobile a seguito dell'istruzione della pratica consegua il titolo edilizio in sanatoria sia nel caso di mancato rilascio della C.E. in sanatoria per la



costruzione realizzata sopra il box ed il locale tecnico ed all'eventuale ripristino dello *status quo ante* integralmente a suo carico.

\* \* \*

### **3.2 STIMA DELL'IMMOBILE**

#### **1. Criterio di stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato **V<sub>m</sub>** dell'immobile in esame, vista l'esistenza di volumi di compravendita statisticamente significativi, è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni simili (per tipologia, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc.) e di cui è conosciuto il valore di mercato medio unitario (Euro/mq) in regime di libero mercato<sup>3</sup>, cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona urbana entro la quale è ubicato l'immobile.

Il valore medio di mercato "**V<sub>mu</sub>**" per immobili simili a quello oggetto di stima è stato desunto dalle quotazioni immobiliari di zona relative al 1° semestre 2019 (ultimo dato noto) pubblicato dall'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare (Fonte: [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)), dall'esame dei coerenti dati riferiti al mese di Ottobre 2019 pubblicati sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), che riportano con riferimento al segmento immobiliare oggetto di stima ed alla zona in cui ricade l'unità immobiliare *de quo* i seguenti *range* di variazione dei valori unitari (**V<sub>u</sub>**):

<sup>3</sup> **Il più probabile valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il codice di Tecnoborsa (IV Edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: "*Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*".



Banche dati / Dati di mercato assunte come riferimento	Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Medio
1. Agenzia delle Entrate – O.M.I.	1.500,00	2.150,00	1.825,00
2. Immobiliare.it	1.483,00	2.238,00	1.860,50
<b>Valori medio banche dati 1 - 3</b>	<b>1.491,50</b>	<b>2.194,00</b>	<b>1.842,75</b>

Tale valore, pari in c.t. ad €/mq **1.845,00**, che tiene già conto delle specifiche caratteristiche estrinseche (zona, ubicazione, viabilità, presenza o meno di attività commerciali, livello di fruibilità della viabilità comunale, dei servizi e dei mezzi pubblici), opportunamente “*particolarizzato*” mediante l’applicazione di coefficienti di differenziazione **Kn** (ricavati da pubblicazioni specialistiche ed applicati al caso in esame secondo il giudizio critico del perito) che permettono di tener conto delle caratteristiche intrinseche (distribuzione degli spazi interni e superficie, livello di illuminamento, stato di uso e manutenzione, esposizione, tipologia degli impianti e delle rifiniture, dotazioni, pertinenze, etc.) del dato immobile oggetto di stima, verrà, quindi, moltiplicato per la superficie commerciale (Sc) dell’unità immobiliare già determinata al precedente **Par. 3.1**, ottenendo così il più probabile valore di mercato **Vm** del bene *de quo*, applicando la seguente relazione analitica:

$$\mathbf{Vm} = \mathbf{Vmu} \times \mathbf{Kt} \times \mathbf{Sc}$$

dove:

- **Vm** è il più probabile valore di mercato ottenuto applicando il metodo sintetico-comparativo;
- **Vmu** è il più probabile valore di mercato medio unitario per immobili simili e/o affini (espresso in Euro/mq) ricadenti nella medesima zona;
- **Kt** è il coefficiente di differenziazione globale ottenuto dal prodotto dei coefficienti **Kn**;
- **Sc** è pari a **mq 617** ed è la superficie commerciale dell’unità immobiliare già determinata al precedente **Par. 3.1**, cui espressamente si rinvia.

\* \* \*



Nel caso specifico sono stati utilizzati i seguenti coefficienti (**Kn**) di differenziazione:

- **Coefficiente relativo allo standard dei servizi propri dell'immobile (ad esempio piscina, campi da tennis, giardino piantumato, parco, etc.) (**K<sub>1</sub>**): Il coefficiente adottato è pari a 1,10 stante la presenza di un giardino piantumato (Fonte: incremento proposto nel testo “Guida alla stima della abitazioni” edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile, Ed. 1996, Autori: A. Prestinzenza Puglisi – L. Prestinzenza Puglisi);**
- **Coefficiente di superficie (**K<sub>2</sub>**):** Detto coefficiente esprime un apprezzamento per gli immobili di piccola quadratura (sino a 40 mq + 30%, da 40 mq a 60 mq + 20% e da 60 mq ad 80 mq + 10%) ed un deprezzamento per gli immobili di grande quadratura (superficie commerciale compresa tra 120 mq e 150 mq – 5%, da 150 mq a 180 mq – 7,5%, oltre 180 mq – 10%) rispetto a quelli di taglio medio (da 80 mq a 120 mq) per il quali il coefficiente è pari ad 1 (Fonte: incrementi / decrementi proposti nel testo “Guida alla stima della abitazioni” edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile, Ed. 1996, Autori: A. Prestinzenza Puglisi – L. Prestinzenza Puglisi). Il coefficiente adottato è pari a 0,90 nel caso in esame atteso che la superficie della villa è superiore a 180 mq;
- **Coefficiente di esposizione e vista (**K<sub>3</sub>**):** Detto coefficiente tiene conto dell'esposizione prevalente dei vani principali. Il coefficiente adottato per l'immobile in argomento è pari ad 1,05, avuto riguardo alla veduta della villa ed atteso che i vani principali sono esposti su giardino pertinenziale (Fonte: *Persico la valutazione immobiliare* citata nel testo “Guida alla stima della abitazioni” edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile, Ed. 1996, Autori: A. Prestinzenza Puglisi – L. Prestinzenza Puglisi);
- **Coefficiente di luminosità degli ambienti principali (**K<sub>4</sub>**):** Detto coefficiente tiene conto della luminosità dei vani principali dell'immobile (poco luminoso: 0,95, mediamente luminoso: 1,00, luminoso: 1,05). Il coefficiente adottato per la villa in argomento è pari ad 1,05 (luminoso);



- **Coefficiente di manutenzione / conservazione (K<sub>5</sub>):** Detto coefficiente permette di tenere mediamente conto (in termini di apprezzamento o deprezzamento) delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione e del suo stato di manutenzione / conservazione (scadente / non fruibile o da ristrutturare totalmente: 0,80; da ristrutturare parzialmente (necessità di interventi e/o adeguamenti degli impianti nonché di alcuni lavori edili sia negli ambienti interni che nelle parti esterne dell'unità immobiliare che si rendono necessari anche in relazione all'epoca di originaria edificazione): 0,90; stato d'uso e manutentivo normale ed ordinario: 1,00; ristrutturato o nuova costruzione: 1,10). Nel caso specifico tenuto conto che l'immobile è da ristrutturare parzialmente il coefficiente adottato è pari a 0,90.

\* \* \*

Si riporta di seguito una tabella di sintesi dei coefficienti di differenziazione **K<sub>n</sub>** utilizzati nonché il coefficiente di differenziazione globale **K<sub>t</sub>** dato dal prodotto dei singoli coefficienti K<sub>n</sub> (K<sub>1</sub> x K<sub>2</sub> x K<sub>3</sub> x K<sub>4</sub> x K<sub>5</sub>):

Descrizione	Caratteristiche specifiche	Coefficiente adottato
<b>K1:</b> Standard dei servizi propri del bene	Presenza di giardino piantumato	1,10000
<b>K2:</b> Coefficiente di superficie	Superiore a 180 mq	0,90000
<b>K3:</b> Coefficiente di esposizione	Veduta su giardino pertinenziale	1,05000
<b>K4:</b> Coefficiente di luminosità	Luminoso	1,05000
<b>K5:</b> Coefficiente di manutenzione /conservazione	Da ristrutturare parzialmente	0,90000
<b>KT: Coefficiente di differenziazione globale</b>		<b>0,9823275</b>

Tenuto conto delle valutazioni su esposte, il più probabile valore di mercato dell'immobile *de quo* si apprezza in:

mq 617 x €/mq 1.845,00 x 0,9823275 = € **1.118.247,24** ed in c.t. in € **1.118.000,00.**

\* \* \*



**4. CONCLUSIONI**

Con riferimento a quanto riportato nell'ambito della presente relazione finalizzata - in ossequio al mandato complessivamente conferito dal G.D. - ad un aggiornamento della stima del bene in argomento considerando lo stato d'uso e manutenzione per come rinvenuto e nell'ambito del quale si è anche proceduto con una rideterminazione della relativa superficie commerciale, così tenendo anche conto delle risultanze sia delle nuove misurazioni complessivamente eseguite sia di una revisione dei coefficienti di omogeneizzazione / ragguglio<sup>2</sup> afferenti alle singole superfici misurate, si riportano sinteticamente le caratteristiche specifiche ed identificative dell'immobile *de quo* unitamente al più probabile valore di stima individuato:

- ✓ **Ubicazione:** Villa sita in Palermo avente accesso da Via Lanza di Scalea n. 2282 e da Via Federico De Roberto n. 2.
- ✓ **Dati catastali:** Al N.C.E.U. di Palermo al foglio 8, particella 1070, sub. 5, categoria A/7, indirizzo: Via Giuseppe Lanza di Scalea s.n.c., piano T-S1.
- ✓ **Superficie commerciale:** mq 617.
- ✓ **Confini:** Ad Ovest con proprietà aliena, ad Est con Via Lanza di Scalea, a Nord con Via Federico De Roberto ed a Sud con proprietà aliena (p.lla 402).
- ✓ **Valore stimato:** € 1.118.000,00.

\* \* \*

Per la conoscenza delle elaborazioni che hanno portato il C.T.U. alle conclusioni sinteticamente esposte si rimanda all'intera relazione di consulenza ed agli allegati citati.

\* \* \*

Ritenendo di avere assolto il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U., Ing. Maurizio Sulli, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Palermo li, 29/11/2019

Il C.T.U.

*Ing. Maurizio Sulli*

**ELENCO ALLEGATI**

Allegato n. 1.1	Verbale delle operazioni peritali del 17/12/2018
Allegato n. 1.2	P.e.c. del C.T.U. del 29/01/2019
Allegato n. 1.3	Verbale delle operazioni peritali del 23/07/2019
Allegato n. 2	Documentazione fotografica
Allegato n. 3.1	Stralcio foglio di mappa
Allegato n. 3.2	Visura storica per immobile al C.F.
Allegato n. 3.3	Planimetria catastale
Allegato n. 3.4	Visura storica per immobile al C.T.
Allegato n. 3.5	Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
Allegato n. 4.1-2-3	Planimetrie elaborate dal C.T.U.
Allegato n. 5	Concessione edile n. 3140/1978
Allegato n. 6.1	Istanza telematica del 13/02/2019 - Accesso agli atti della pratica di sanatoria 7397/bis/1986
Allegato n. 6.2	Domanda di sanatoria, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
Allegato n. 6.3	Integrazione documentazione relativa alla pratica di sanatoria (doc. 1: attestazione dei versamenti relativi all'oblazione, doc. 2 rilievo fotografico, doc. 3 relazione tecnica)
Allegato n. 7	Contratto di assegnazione da parte della Cooperativa "Libertà" a proprio socio
Allegato n. 8	Relazione dell'Ausiliario del C.T.U. del 25/11/2019



**VERBALE DI GIURAMENTO**

L'anno 2019, il giorno 6 del mese di dicembre, presso il Tribunale di Palermo, nell'Ufficio del Sig. G.D., Dott.ssa Gabriella Giammona, si è presentato l'Ing. Maurizio Sulli, quale tecnico nominato con provvedimento del 27/06/2018, il quale chiede di depositare la presente relazione di consulenza completa di allegati, redatta in adempimento al mandato ricevuto.

Alla presenza del G.D. il C.T.U. ha confermato la presente relazione sottoscrivendola e dopo essere stato edotto di quanto sancito dalla legge, egli giura stando in piedi e a capo scoperto: "giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni a me affidate al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

Ciò premesso il presente verbale viene confermato e sottoscritto come segue.

Il Giudice Delegato

Dott.ssa Gabriella Giammona



Il C.T.U.

Ing. Maurizio Sulli





**TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE FALLIMENTARE**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA NELL'AMBITO DEL  
PROCEDIMENTO FALLIMENTARE N. 174/2006**

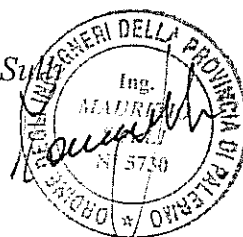
**GIUDICE DELEGATO: DOTT. MAURO TERRANOVA  
CURATORE: AVV. GIOVANNI TROJA**

**RELAZIONE DI STIMA (Aggiornamento)  
Villa sita in Palermo con accesso da Via G. Lanza di Scalea n. 2282 e  
Via Federico De Roberto n. 2**

Palermo, 20 Maggio 2014

Il C.T.U.

Ing. Maurizio Sulli



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**Procedura Fallimentare n. 174/2006**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**AGGIORNAMENTO STIMA**



1. CONFERIMENTO INCARICO E MANDATO DI CONSULENZA .....	1
2. OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	1
3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....	2
4. SITUAZIONE URBANISTICA.....	5
5. PROVENIENZA DEL BENE.....	6
6. STATO DI POSSESSO.....	7
7. ADEGUAMENTO DI STIMA DELL'IMMOBILE .....	7
8. CONCLUSIONI.....	9
ELENCO ALLEGATI.....	11

\* \* \*

**1. CONFERIMENTO INCARICO E MANDATO DI CONSULENZA**

Con provvedimento del 14/03/2013 il G.D., Dr. Mauro Terranova, vista l'istanza del Curatore, Avv. Giovanni Troja, del 13/03/2013 con la quale si richiedeva di "conferire incarico all'ing. Maurizio Sulli di procedere, limitatamente all'immobile in Palermo, località Tommaso Natale, denominata Villa Scalea, all'aggiornamento della suddetta (n.d.r.: relazione di stima del 18/11/2005) relazione di stima" ha incaricato lo scrivente, Ing. Maurizio Sulli, "per l'aggiornamento della stima dell'immobile indicato".

\* \* \*

**2. OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio in data 30/10/2013 presso la villa sita in Palermo con accesso da Via Lanza di Scalea n. 2282 e da Via Federico De Roberto n. 2 (v. Allegato 1.1).

In tale occasione erano presenti:

- il Curatore Fallimentare, Avv. Giovanni Troja;
- il fallito.

Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha preso visione dell'attuale stato dei luoghi, documentandolo con rilievo fotografico. Sono stati eseguiti alcuni riscontri metrici.

\* \* \*

### **3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **Ubicazione**

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade in una zona periferica di pregio del Comune di Palermo (Zona Villa Scalea – Tommaso Natale) contraddistinta da edilizia rada con tipologia edilizia prevalente del tipo a villa unifamiliare o bifamiliare. La zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione (impianti a rete e strade) e si trova nei pressi del centro commerciale Conca d'Oro.

#### **Confini e dati catastali**

L'immobile confina ad est ed a sud con proprietà aliene, ad Ovest con Via Lanza di Scalea ed a Nord con Via Federico De Roberto.

Il bene *de quo* è attualmente distinto al N.C.E.U. al foglio 8, particella 1070, sub 5, categoria A/7, classe 8, vani 25 (v. Allegati 4.1 e 4.2). A seguito del sopralluogo effettuato è emerso che la distribuzione planimetrica interna della villa (piano rialzato e semiinterrato) e della pertinenza di piano semi-interrato (box/locale di sgombero e locale caldaia) può essere ritenuta conforme rispetto a quella risultante dalla planimetria catastale (cfr. Allegato 4.2 ed Allegato 3). Non risulta invece censito in catasto l'ambiente al grezzo sovrastante il locale di piano semi-interrato (v. Allegato 2, Foto n. 6).

**Descrizione dell'immobile:**

La villa *de quo* è composta da piano seminterrato (dell'altezza utile pari a circa 3,10) e piano rialzato (dell'altezza utile pari a circa 3,25 m), è sita nel comune di Palermo ed ha accesso pedonale e carrabile sia da Via Lanza di Scalea n. 2282 che da Via Federico De Roberto n. 2 (v. Allegato 2 – Documentazione fotografica). Costituiscono pertinenze esclusive della villa il box ed il contiguo locale caldaia e gli spazi esterni che risultano in parte a verde ed in parte pavimentati (v. Allegato 2 – Foto nn. 1-10 e nn. 31-34 ed Allegato 4.2 – Stralcio foglio di mappa). Il lotto di terreno sul quale insiste la villa, avente una estensione catastale pari a mq 2.000,00, è delimitato da muri lungo i quattro confini.

La villa è composta dai seguenti livelli di piano (v. Allegato 3 – Planimetrie):

- Piano seminterrato ove sono presenti i seguenti ambienti: tavernetta (v. Allegato 2 – Foto nn. 22-24), n. 3 vani, w.c. (v. Allegato 2 – Foto nn. 25-29) ed ampio locale al grezzo (v. Allegato 2 – Foto n. 30). Detti ambienti sono accessibili dall'esterno per il tramite di portoni (lignei o metallici) posti alla fine della rampa che conduce a livello del piano seminterrato.
- Piano rialzato ove sono presenti i seguenti ambienti: ampio salone in diretta comunicazione con l'ingresso (v. Allegato 2 – Foto nn. 11-12) n. 3 vani (v. Allegato 2 – Foto n. 13, n. 15 e n. 18), corridoio-disimpegno (v. Allegato 2, Foto n. 14 e n. 19), w.c.d., (v. Allegato 2, Foto n. 16) w.c.b. (v. Allegato 2, Foto n. 17), cucina (v. Allegato 2 – Foto n. 20), terrazza perimetrale scoperta (v. Allegato 2, Foto nn. 8-10). Si accede al piano rialzato per il tramite di una rampa di scale esterna.
- Sotto-tetto: Il sotto-tetto è accessibile ed ispezionabile per il tramite di una scala metallica richiudibile posta in corrispondenza del soffitto del piano rialzato ed in prossimità del corridoio (v. Allegato 2, Foto n. 21).

\* \* \*

E' presente una scala interna con struttura in c.a. e rivestimento (pedate ed alzate) in marmo (v. Allegato 2, foto n. 25) che collega il piano seminterrato (parte definita) ed il piano rialzato.

\* \* \*

### **Superficie commerciale:**

La superficie commerciale dell'immobile *de quo* risulta pari a **mq 573** (di cui mq 190 afferenti alla parte definita del piano seminterrato, mq 90 afferenti alla parte al grezzo del piano seminterrato e 20 mq al vano sovrastante rispetto al box (ambiente da regolarizzare dal punto di vista urbanistico) ed il resto afferente al piano rialzato ed alle altre pertinenze e/o zone accessorie della villa). Detta superficie è stata determinata considerando per intero la superficie utile interna ed incrementandola del 10% per tenere conto dell'ingombro in pianta della tramezzatura e delle pareti perimetrali. Le superfici delle pertinenze, degli spazi accessori e della parte non definita del piano seminterrato sono state considerate in quota parte. In particolare, si è considerato il 20% della superficie della terrazza perimetrale di piano rialzato, il 45% della superficie del locale al grezzo di piano semi-interrato, il 40% della superficie della costruzione al grezzo sovrastante al box, il 40% per l'area del locale caldaia, il 50% per la superficie del box, etc..

### **Finiture interne e dotazioni impiantistiche**

L'intero immobile è pavimentato con piastrelle in ceramica e zocchetto perimetrale di rivestimento anch'esso in ceramica. Il pavimento e le pareti dei 2 bagni e della cucina sono rivestiti con piastrelle in ceramica maiolicata. Le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati (finitura a gesso) e tinteggiati con pitture lavabili. Gli infissi esterni sono in legno, quelli interni sono in legno tamburato di colore bianco panna. Il portoncino di ingresso alla villa è in legno verniciato.

Gli impianti elettrico, telefonico e citofonico sono tutti sotto traccia. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico (con acqua fredda e calda in tutti i servizi), di scarico e di riscaldamento. E' presente un camino in corrispondenza della tavernetta.

### **Caratteristiche strutturali e finiture esterne**

La villa presenta struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento. La muratura di

tompagnamento dei prospetti è rifinita con intonaco civile per esterni di colore bianco, i parapetti dei terrazzi sono sormontati da elementi in cotto, i tramezzi interni sono stati realizzati presumibilmente con elementi in tufo. La copertura della villa è del tipo a falda. La terrazza perimetrale è munita di parapetto in muratura.

#### **Stato d'uso e manutenzione**

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile riscontrare che la villa oggetto di stima e le relative pertinenze si trovano in uno stato d'uso ordinario e/o compatibile con l'epoca di sua edificazione (anni ottanta) a meno: **1)** della costruzione al grezzo sovrastante il locale box ove sono visibili segni di infiltrazione (v. Allegato 2, Foto nn. 32-34); **2)** degli ambienti definiti di piano semi-interrato (tavernetta, vani 1, 2 e 3) che risultano interessati da fenomeni umidi ed infiltrativi nonché da danneggiamenti (locale asportazione di fili elettrici, piastre radianti, collettori, etc.) – v. Allegato 2, Foto nn. 22-29. Per questi ultimi ambienti lo stato d'uso non è, quindi, ordinario e di ciò se ne terrà conto ai fini della stima.

\* \* \*

#### **4. SITUAZIONE URBANISTICA**

A seguito degli accertamenti eseguiti presso la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo (v. Allegato 1.2, Istanza di accesso agli atti) risulta che per la villa (costituita da piano seminterrato e piano rialzato) e per l'originario corpo accessorio è stata presentata al Comune di Palermo istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/1985 (prot. 7397/bis del 31/12/1896), dichiarando che l'abuso consisteva nell'aver realizzato opere in difformità alla concessione edilizia (v. Allegato 5.1). Si precisa che nella relazione tecnica allegata alla pratica di sanatoria n. 7397/bis del 31/12/1986 viene specificato che la villa è stata realizzata in difformità *“al progetto con concessione edilizia intestata alla*

*rilasciata dal Comune di Palermo il 29/12/78 n. 3140”* (v. Allegato 6) e che la difformità consiste *“nel piano seminterrato e nella maggiore superficie del piano rialzato”* (v. Allegato 5.2). Si segnala infine che

l'oblazione autodeterminata nell'istanza di sanatoria, pari a £ 10.181.000, è stata versata con la maggiorazione del 21% (v. Allegato 5.3).

\* \* \*

Dalla trattazione eseguita e dagli accertamenti eseguiti può anche farsi presente che, successivamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria (Pratica n. 7397/bis del 31/12/1986), la ditta in data 07/03/1995 – Prot. 6649 ha trasmesso alla Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo: **1)** Copia autentica in bollo del titolo di proprietà (v. Allegato 7); **2)** attestazione dei versamenti dell'oblazione; **3)** documentazione fotografica; **4)** n. 7 copie degli elaborati grafici; **5)** relazione tecnica illustrativa; **6)** dichiarazione sullo stato dei lavori. L'aggiudicatario dovrà, quindi, proseguire l'iter istruttorio della pratica *de quo* fino al suo completamento assumendosi l'onere economico delle ulteriori spese. Il rilascio della Concessione Edile in sanatoria resta, ovviamente, subordinato al parere che verrà espresso dal Comune di Palermo a seguito del completamento dell'istruttoria.

\* \* \*

Si segnala, infine, che la costruzione (piccola dependance) realizzata al di sopra del locale box non è riportata nei grafici progettuali rinvenuti dal CTU nella pratica di sanatoria n. 7397/bis del 31/12/1986. Trattandosi di bene caduto in fallimento (procedura concorsuale) l'aggiudicatario potrà avvalersi del disposto di cui all'art. 40 della L. 47/1985 e ss.mm.ii..

\* \* \*

## **5. PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene *de quo* è stato edificato su terreno pervenuto al fallito a seguito di atto di assegnazione rogito in Palermo il 07/07/1988 dal Notaio Francesco Pizzuto, repertorio 31521, registrato in Palermo 20/07/1988 al n. 887 e trascritto il 21/07/1988 ai nn. 91744/23816 (v. Allegato 7).

## **6. STATO DI POSSESSO**

Con riferimento a quanto emerso in occasione dello svolgimento delle operazioni peritali del 30/10/2013 si precisa che l'immobile in oggetto è occupato dal fallito.

\* \* \*

## **7. ADEGUAMENTO DI STIMA DELL'IMMOBILE**

### **1. Criteri di Stima:**

Tenuto conto che scopo della stima è la determinazione del prezzo corrente dell'immobile *de quo*, si ritiene opportuno procedere alla valutazione applicando il criterio di stima comparativa ed il criterio di stima per capitalizzazione del reddito ordinario e, quindi, mediare i due valori.

Per la stima comparativa i parametri di cui si terrà conto sono la superficie commerciale e il prezzo attuale di mercato di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche affini al bene da stimare.

Per la capitalizzazione del reddito ordinario i parametri di cui si terrà conto sono il canone mensile di locazione in regime di libero mercato e il tasso di capitalizzazione.

### **2. Fonti delle informazioni:**

I dati relativi agli indicatori specifici di mercato (costo espresso in €/mq, relativamente al metodo sintetico comparativo e canone di affitto medio espresso in €/mese, relativamente al metodo di capitalizzazione del reddito) sono stati assunti attraverso indagini di mercato, l'esame dei dati forniti dalle agenzie immobiliari di zona e la consultazione dei dati pubblicati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

### **3. Valore del bene secondo il criterio di stima comparativa:**

Dopo avere effettuato indagini di mercato aventi per oggetto immobili con caratteristiche estrinseche (zona, ubicazione, servizi ed attività commerciali presenti in zona, fruibilità della viabilità comunale, etc.) ed intrinseche (distribuzione degli spazi interni, livello di illuminamento, stato di manutenzione, livello di piano, esposizione, tipologia degli impianti e delle



rifiniture, specifica situazione urbanistica (v. Par. 4), presenza di terreno pertinenziale, etc.) affini rispetto a quelle del bene oggetto di stima ed aver ragionevolmente tenuto conto sia dello stato d'uso e manutenzione degli ambienti facenti parte della villa (v. Par. 3) che della specifica situazione urbanistica (v. Par. 4), il CTU è pervenuto al più probabile valore di mercato del bene in esame che si apprezza in €/mq 2.200,00.

\* \* \*

Tenuto conto delle considerazioni su esposte, il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta, quindi, pari a:

$$\text{mq } 573 \times \text{€/mq } 2.200,00 = \text{€ } 1.260.600,00$$

#### **4. Valore del bene secondo il criterio di capitalizzazione del reddito ordinario**

Il valore di locazione, fatte le opportune indagini su immobili ubicati nella stessa zona con caratteristiche similari e pari consistenza, può mediamente determinarsi in €/mese 3.100,00.

Conseguentemente, il reddito lordo annuo potenzialmente ritraibile da detto immobile è pari a: € 3.100,00 x 12 = € 37.200,00

Tenendo conto che le spese gravanti sulla proprietà (spese di manutenzione straordinaria, detrazioni ordinarie per sfitti ed inesigibilità, aliquote per ammortamento, assicurazione, oneri fiscali, ecc.) sono valutabili mediamente nella misura del 20%, il reddito netto annuo risulta pari a:

$$\text{€ } 37.200,00 - 20\% \times 37.200,00 = \text{€ } 29.760,00$$

Per determinare il valore di stima è necessario capitalizzare il reddito netto presunto con un saggio di capitalizzazione che oscilla tra il 2% ed il 6%.

Tenuto conto delle peculiari caratteristiche dell'immobile, appare equo scegliere un saggio di capitalizzazione del 2,50%.

Pertanto, il valore dell'immobile si apprezza in: € 29.760,00/0,025 = **€ 1.190.400,00**

#### **5. Valutazione del bene**

Mediando i valori sopra ricavati si determina il più probabile valore di mercato

dell'immobile che risulta pari a:

$$(\text{€ } 1.260.600,00 + \text{€ } 1.190.400,00)/2 = \text{€ } 1.225.500,00$$

\* \* \*

## **8. CONCLUSIONI**

Con riferimento a quanto rappresentato nell'ambito della presente relazione si sintetizzano di seguito le caratteristiche specifiche ed identificative dell'immobile *de quo* unitamente al valore stimato:

**Ubicazione:** Comune di Palermo, Via Lanza di Scalea n. 2282 e Via F. De Roberto n. 2.

**Dati catastali:** Al N.C.E.U. di Palermo al foglio 8, particella 1070, sub. 5, categoria A/7, indirizzo: Via Lanza di Scalea snc, piano T-S1.

**Confini:** Ad Est con proprietà aliena, ad Ovest con Via Lanza di Scalea, a Nord con Via F. De Roberto e a Sud con proprietà aliena.

**Valore stimato:** € 1.225.500,00.

\* \* \*

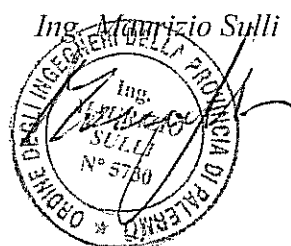
Per la conoscenza delle elaborazioni che hanno portato il C.T.U. alle conclusioni sinteticamente esposte si rimanda all'intera relazione di consulenza.

\* \* \*

Ritenendo di avere assolto il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U., Ing. Maurizio Sulli, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Palermo li, 20 Maggio 2014

Il C.T.U.



### VERBALE DI GIURAMENTO

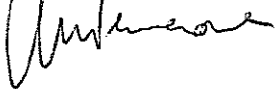
L'anno 2014, il giorno <sup>20</sup> del mese di Maggio, presso il Tribunale di Palermo, nell'Ufficio del Sig. G.D., Dott. Mauro Terranova, si è presentato l'Ing. Maurizio Sulli, quale tecnico nominato con provvedimento del 13/03/2013, il quale chiede di depositare la presente relazione di consulenza, redatta in adempimento al mandato ricevuto.

Alla presenza del G.D. il C.T.U. ha confermato la presente relazione, sottoscrivendola dopo essere stato edotto di quanto sancito dalla legge, egli giura stando in piedi e a capo scoperto: *“giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni a me affidate al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità”*.

Di quanto sopra il presente verbale viene confermato e sottoscritto come segue.

Il Giudice Delegato

Dott. Mauro Terranova



Il C.T.U.

Ing. Maurizio Sulli



TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE FALLIMENTARE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA NELL'AMBITO DEL  
PROCEDIMENTO FALLIMENTARE N. 174/2006

GIUDICE DELEGATO: DOTT. MAURO TERRANOVA  
CURATORE: AVV. GIOVANNI TROJA

RELAZIONE INTEGRATIVA  
Villa sita in Palermo con accesso da Via G. Lanza di Scalea n. 2282 e  
Via Federico De Roberto n. 2

Palermo, 26/11/2015

*U<sup>o</sup> e Curatore  
e poi agli altri  
Pd, 27.11.15*

*Il G. di S. S. S.  
Troja*

Ing. Maurizio Sulli  

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO  
Ing. MAURIZIO SULLI  
N° 5730

Ing. Maurizio Sulli - Via Sirio n. 7 - Tel. 091/447437

## TRIBUNALE DI PALERMO

### SEZIONE FALLIMENTARE

#### Procedura Fallimentare n. 174/2006

#### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

#### INTEGRAZIONE

1. CONFERIMENTO INCARICO E MANDATO DI CONSULENZA ..... 1
  2. RISPOSTA DAL C.T.U. ALLA RICHIESTA DEL CURATORE ..... 1
- \* \* \*

#### **1. CONFERIMENTO INCARICO E MANDATO DI CONSULENZA**

Con provvedimento del 14/03/2013 il G.D., Dr. Mauro Terranova, vista l'istanza del Curatore, Avv. Giovanni Troja, del 13/03/2013 con la quale si richiedeva di “*conferire incarico all'ing. Maurizio Sulli di procedere, limitatamente all'immobile in Palermo, località Tommaso Natale, denominata Villa Scalea, all'aggiornamento della suddetta (n.d.r.: relazione di stima del 18/11/2005) relazione di stima*” ha incaricato lo scrivente, Ing. Maurizio Sulli, “*per l'aggiornamento della stima dell'immobile indicato*”.

\* \* \*

A seguito del deposito della C.T.U. datata 20/05/2014 il Curatore, Avv. Giovanni Troja, con propria nota inviata a mezzo pec in data 13/11/2015, cui si rimanda per la lettura complessiva, ha chiesto al Consulente di integrare detta CTU specificando i criteri seguiti nella determinazione della superficie commerciale della villa sita in Palermo con accesso da Via G. Lanza di Scalea n. 2282 e Via Federico De Roberto n. 2.

#### **2. RISPOSTA DAL C.T.U. ALLA RICHIESTA DEL CURATORE**

Nel riscontrare la richiesta del Curatore lo scrivente CTU fa presente che sulla scorta dei rilievi a suo tempo eseguiti nel corso delle operazioni peritali risulta che:

- la superficie utile degli ambienti di piano rialzato è pari a **156,9 mq**. Quella

commerciale che tiene conto dell'ingombro delle tramezzature interne e dei tombagni esterni è stata ottenuta, per come è prassi corrente, incrementando del 10% la superficie utile, così pervenendo ad una superficie pari a **mq 172,6**;

- la superficie complessiva della terrazza perimetrale di piano rialzato è pari a **186,77 mq**. Ai fini della elaborazione della superficie commerciale si è considerato il 20% (valore ordinario che si rinviene nelle pubblicazioni specifiche di settore) di detta superficie e, quindi, l'area pari a **mq 37,35**;
- la superficie utile degli ambienti di semi-interrato (tavernetta, vano 1, vano 2, vano 3 e w.c.) è pari a **172,7 mq**. Quella commerciale che tiene conto dell'ingombro delle tramezzature interne e dei tombagni esterni è stata ottenuta, per come è prassi corrente, incrementando del 10% la superficie utile, così pervenendo ad una superficie pari a **mq 190**;
- la superficie utile dell'ambiente di livello semi-interrato al grezzo ed allo stato assimilabile a mero locale di sgombero a servizio della villa è pari a **181,82 mq**. Quella commerciale che tiene conto dell'ingombro delle tramezzature interne e dei tombagni esterni è stata ottenuta, per come è prassi corrente, incrementando del 10% la superficie utile ed utilizzando un coefficiente pari a 0,45 per tenere conto sia del fatto che detto ambiente è al grezzo sia del fatto che esso allo stato è assimilabile a mero locale di sgombero a servizio della villa, così pervenendo ad una superficie pari a **mq 90** (mq 181,82 x 1,1 x 0,45);
- la superficie complessiva del box è pari a **26,5 mq**. Ai fini della elaborazione della superficie commerciale si è considerato il 50% (valore ordinario che si rinviene nelle pubblicazioni specifiche di settore) di detta superficie e, quindi, l'area pari a **mq 13,25**;
- la superficie complessiva del vano posto al di sopra del box è pari a **50 mq**. Ai fini della elaborazione della superficie commerciale si è considerato il 40% (sia per tenere conto del fatto che si tratta di un ambiente al grezzo, sia per tenere conto del suo stato d'uso

sia perché si tratta di un vano pertinenziale alla villa) di detta superficie e, quindi, l'area pari a **mq 20**;

- la superficie commerciale del vano caldaia è stata valutata nella misura del 40% di quella misurata e, quindi, in **3,5 mq**;
- la superficie commerciale del sotto-tetto è stata valutata nella misura del 25% di quella effettiva e, quindi, in **46,3 mq**.

\* \* \*

Si è così pervenuti ad una superficie commerciale pari a complessivi **mq 573**, di cui si ridadisce: **mq 172,6** riferiti al piano rialzato; **mq 37,35** riferiti alla terrazza perimetrale di piano rialzato; **mq 190** riferiti alla parte definita degli ambienti di piano semi-cantinato; **mq 90** (con le precisazioni prima esposte in ordine alla determinazione di detta superficie equivalente) riferiti alla parte al grezzo dell'ambiente di piano semi-cantinato; **mq 13,25** riferiti a quella del box; **mq 20** (con le precisazioni prima esposte in ordine alla determinazione di detta superficie equivalente) riferiti a quella del vano sopra il box; **mq 3,5** riferiti al vano caldaia; **mq 46,3** riferiti al sotto-tetto.

\* \* \*

Infine si fa presente che il valore di stima unitario già adottato dal CTU è stato particolarizzato in €/mq 2.200,00 (v. valutazione eseguita in applicazione del metodo sintetico comparativo alle pagg. 7-8 della CTU del 20/05/2014) proprio per tenere conto del fatto che si era valutata una villa realizzata in un lotto di terreno, avente una estensione catastale lorda pari a mq 2.000 ovvero a circa 1.557 mq al netto delle costruzioni, circostanza già segnalata a pag. 8 della relazione di stima del 20/05/2014 ove tra parentesi si è indicato che il valore di stima attribuito tiene conto anche del “*terreno pertinenziale*”. Da ciò consegue che la valutazione di **€ 1.260.600,00** riportata a pag. 8 della CTU 20/05/2014 è da riferirsi per **€ 1.231.950,00** (€/mq 2.150,00 x mq 573) alla sola villa e per **€ 28.650,00** al terreno pertinenziale (€/mq 18,40 x mq 1.557).

Il valore di stima risultante dal metodo sintetico comparativo, pari ad € **1.260.600,00** è stato poi mediato con quello, pari ad € **1.190.400,00**, risultante dalla applicazione del criterio di capitalizzazione del reddito (già riferito ad una villa realizzata entro un lotto di terreno della superficie catastale lorda pari a mq 2.000 ovvero a circa 1.557 mq al netto delle costruzioni), così pervenendo alla stima complessiva della villa dotata di terreno pertinenziale (superficie netta pari a circa 1.557 mq) pari ad € **1.225.500,00** ((€ 1.260.600,00 + € 1.190.400,00)/2).

\* \* \*

Ritenendo di avere risposto a quanto richiesto dal Curatore, il sottoscritto C.T.U., Ing. Maurizio Sulli, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.D. e della Curatela.

Palermo li, 16/11/2015

Il C.T.U.  
*Ing. Maurizio Sulli*



### VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno 2015, il giorno ..... del mese di Novembre, presso il Tribunale di Palermo, nell'Ufficio del Sig. G.D., Dott.ssa Claudia Turco, si è presentato l'Ing. Maurizio Sulli, quale tecnico nominato con provvedimento del 13/03/2013, il quale chiede di depositare la presente relazione di consulenza, redatta in adempimento al mandato ricevuto ed al chiarimento chiesto dalla Curatela.

Alla presenza del G.D. il C.T.U. ha confermato la presente relazione, sottoscrivendola dopo essere stato edotto di quanto sancito dalla legge, egli giura stando in piedi e a capo scoperto: *“giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni a me affidate al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità”*.

Di quanto sopra il presente verbale viene confermato e sottoscritto come segue.

Il Giudice Delegato  
*Dott.ssa Claudia Turco*

Il C.T.U.  
*Ing. Maurizio Sulli*